

Definitief versie 8 juni 2020

Woonakkoord 2020–2025 regio Westfriesland en Provincie Noord–Holland

Inleiding: Partijen en juridische status van het woonakkoord

Dit woonakkoord wordt gesloten tussen Gedeputeerde Staten van Noord–Holland (verder: “de Provincie”) en de met toepassing van artikel 1 Wet gemeenschappelijke regelingen ingestelde gemeenschappelijke regeling regio Westfriesland (verder; “de regio”). In het woonakkoord bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties. Partijen beogen met het woonakkoord geen juridisch afdwingbare verplichten vast te leggen.

Het woonakkoord treedt in werking na ondertekening door beide partijen en loopt tot 1 januari 2026.

Het woonakkoord vervangt het RAP 2017–2020. De bestaande regionale woningbouwprogrammering met het afwegingskader wonen Westfriesland 2019 blijven we toepassen en is een apart document bij dit woonakkoord.

Ruimte voor wonen

Deel 1 Opgaven

In dit eerste deel van het woonakkoord Westfriesland zijn de opgaven voor wonen en bouwen geformuleerd. De opgaven zijn in samenhang met andere opgaven bekeken, zoals mobiliteit en klimaat. Op basis van een gedeeld beeld van de opgaven worden in een vervolgstap – deel 2 – samenwerkingsafspraken en acties benoemd. Hierbij betrekken we ook de marktpartijen. Deze twee delen samen vormen het woonakkoord Westfriesland. We willen het akkoord medio 2020 bestuurlijk accorderen in de regio en in het college van GS. Gemeenteraden en leden van PS gaan we hierover informeren.

De regio Westfriesland: kwaliteiten, kansen en aandachtvelden

Westfriesland is een woonregio met een gevarieerd aanbod van stedelijke en landelijke woonmilieus. De regio beschikt over knooppunten van openbaar vervoer die liggen in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen. Hoorn vormt een belangrijke centrumfunctie voor de regio. Daarnaast beschikt de regio over unieke landschappen en een sterke economische structuur. Dit maakt de regio ook aantrekkelijk als woongebied, ook vanuit de MRA. Dit geeft extra druk bovenop de eigen woningbehoefte, maar biedt –op een schaal die bij Westfriesland past– met extra woningbouw ook kansen om een gezonde bevolkingssamenstelling te behouden.

Dankzij de A7, (N194 en N307) de nieuwe Westfrisiaweg/N23 en de A.C. de Graafweg is de regio westfriesland in de basis goed bereikbaar. De oost–westverbindingen vormen voor het wegverkeer onderdeel van de tweede vervoersring rondom de metropoolregio Amsterdam. De rechtstreekse intercityverbinding Enkhuizen/Hoorn/Amsterdam Sloterdijk functioneert goed en biedt kansen. Westfriesland, met als centrumgemeente Hoorn, sluit hiermee aan op het daily urban system van de metropoolregio Amsterdam. Met name via het spoor is de bereikbaarheid van de metropoolregio binnen voor forensen acceptabele tijd. De belasting van de A7 tijdens de

spits heeft wel aandacht nodig. Er wordt met het recente MIRT-besluit 539 miljoen euro geïnvesteerd om de bereikbaarheid per auto te verbeteren. Uitgangspunt is dat door een verbetering van de bereikbaarheid de regio Westfriesland nog aantrekkelijker wordt als woonregio en economische verbinder.

Uitgangspunt bij het invullen van de woningbouwopgave is binnenstedelijk bouwen en rond OV-locaties. Voor een gevarieerd woonmilieu en het aanbieden van een complementair woningbouwprogramma maken buitenstedelijke plannen, conform de woonagenda van de provincie, ook onderdeel uit van dit woonakkoord. Ook in aanmerking genomen dat in de woonagenda van de provincie is opgenomen dat de provincie de woningbouw wil versnellen en aanjagen. Conform de Omgevingsvisie NH 2050 wordt de woningbouw vooral in of aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland. Ook de voorzieningen en leefbaarheid in kleine(re) kernen verdienen aandacht, evenals de bescherming van het landschap. De nieuwbouw moet toekomstbestendig worden gebouwd. Een specifieke opgave op het snijvlak van wonen en economie is de huisvesting van arbeidsmigranten.

Doelstellingen

De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio's van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. De regio zet hiertoe in op:

- versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep;
- het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- leefbaar Westfriesland tot in de kern;
- vooral inzetten op onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten;
- langer zelfstandig wonen bevorderen;
- werken met een flexibel kader dat houvast voor de regio geeft en ruimte laat voor marktinitiatieven.

Het doel van Westfriesland sluit ook aan bij de ambities in Noord-Holland-Noord (NHN). NHN wil zich verder ontwikkelen als krachtige regio met aantrekkelijke steden, hoogwaardige ov-knooppunten, goede verbindingen, unieke landschappen, fijne woondorpen en een sterke economische structuur. De ambitie, verwoord in de propositie "Wonen in Noord-Holland Noord", is mede gericht op het vasthouden van huidige bewoners en het verleiden van huidige inwoners van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) om naar de regio te gaan verhuizen. De kwalitatieve aanpak waar Westfriesland aan werkt, sluit hier goed op aan.

Leeswijzer

De opgaven voor bouwen en wonen zijn ingedeeld naar nieuwbouw (kwantiteit en kwaliteit), revitalisering bestaande bouw en overige opgaven. Deze zijn om praktische redenen genummerd.

Nieuwbouw

Opgave 1: Ontwikkelingen in de kwantitatieve vraag volgen/opvoeren woningbouwproductie

De toenemende populariteit van Westfriesland, de inhaalvraag van de afgelopen jaren (+300) en het groeiende positieve saldo in de migratie maken het aannemelijk dat de behoefteprognoses in de nabije toekomst naar boven dienen te worden bijgesteld. Zeker als de samenstelling van de instroom in aanmerking wordt genomen (jongeren en jonge stellen). Op dit moment is er een verhuisstroom vanuit de MRA naar de regio (zie grafieken in bijlage). Mede door in te zetten op woonkwaliteit en bereikbaarheid verwacht Westfriesland meer nieuwe inwoners aan te trekken dan de verwachte groei van de woningbehoefte. Bovendien maakt de toenemende druk op de woningmarkt binnen de MRA het noodzakelijk om ook naar bredere woonoplossingen te zoeken binnen het daily urban system Metropool Regio Amsterdam.

Om de ontwikkelingen goed te volgen, werken we samen aan het uitvoeren van de principes van adaptief programmeren. Dat betekent onder andere dat:

- De provincie en de regio maken een gedeeld beeld van de opgaven (dit woonakkoord).
 - De regio zorgt voor voldoende harde plancapaciteit die aansluit bij de locaties en het type woonmilieu waar woningzoekenden behoefte aan hebben.
 - In de uitwerking in deel 2 wordt rekening gehouden met de centrumpositie van de gemeente Hoorn en de opvang vanuit de MRA die reeds heeft plaatsgevonden.
 - Voorop staat dat de regio en de provincie gezamenlijk proberen de knelpunten van projecten die niet of minder snel van de grond komen op te lossen. Tegelijkertijd gaan de gemeenten onderzoeken of bouwclaims (hard en zacht) die niet tijdig gerealiseerd worden verwijderd kunnen worden, zodat meer ruimte ontstaat voor andere kansrijke initiatieven. Hierdoor kan de regio meer flexibel inspelen op de vraag.
 - Het afwegingskader wonen Westfriesland 2019 wordt toegepast om kwalitatieve programma's van plannen te toetsen.
 - De regio monitort de woningvraag en de woningbouwplannen. Samen met marktpartijen worden de wachttijden¹ voor koopwoningen en sociale huur in beeld gebracht. Deze worden meegenomen bij het onderbouwen van de noodzakelijke woningbouw. De provincie ontwikkelt een "dashboard woningbouw" per regio en per gemeente om inzicht te genereren in de voortgang.
- Ontwikkelingen worden hiermee nauwgezet gevolgd en als de vraag verandert, spelen we daar tijdig op in.

De regio en de provincie zetten in op versnelling, zodat de gewenste productie gehaald kan worden. De provincie levert hierbij (financiële) ondersteuning voor versnelling van binnenstedelijke projecten, in de vorm van een subsidie, onder andere om ambtelijke capaciteit in te huren. Dit is bedoeld voor binnenstedelijke projecten omdat deze doorgaans complexer te ontwikkelen zijn dan locaties in het buitengebied.

De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019–2030. Hiervoor dienen jaarlijks 800–900 woningen voor de komende 5 jaar te worden gebouwd. De regio gaat minimaal 900 woningen jaarlijks opleveren. In onderstaande tabel is weergegeven aan hoeveel woningen wordt gewerkt.

Aantal woningen	
Harde plannen tot 2030	4.300

¹ Hierbij wordt de krapte indicator op de woningmarkt en de realisatiecapaciteit van de harde plannen meegenomen.

Zachte plannen tot 2030 (afwegingskader WF 2018)	3.700
Zachte plannen tot 2040 (monitor plancapaciteit)	9.000

Een deel van de woningen zijn in buitenstedelijk gebied gepland (zie opgave 2 voor de voorwaarden). Vanuit de regionale woningbouwprogrammering is er een lijst met deze locaties (zie de bijlage). De regio actualiseert deze flexibele lijst.

Opgave 2: Ruimte voor nieuwe duurzame en betaalbare plannen

Vanuit adaptief programmeren, zie opgave 1, is het wenselijk te zorgen voor een ruime zachte planvoorraad (minimaal 130% van de woningbehoefte) met voldoende potentiële bouwlocaties en mogelijkheden om gedurende langere periode in de vraag te voorzien.

We onderscheiden drie type locaties:

- Buitenstedelijk klein (tot en met 11 woningen)
- Buitenstedelijk groot (vanaf 12 woningen)
- Binnenstedelijk

Vanuit de provincie gelden de bepalingen in de PRV/omgevingsverordening. De bepaling van regionale afstemming is van belang voor de eerste 2 typen locaties. Westfriesland werkt hiervoor met een eigen afwegingskader woningbouw (2019). Dit afwegingskader is afgestemd met de provincie. Als goed gemotiveerde woningbouwplannen tijdig besproken zijn in de regionale ambtelijke werkgroep en vervolgens in het bestuurlijke overleg (VVRE) instemming heeft gekregen is er sprake van regionale afstemming.

Bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties kijken we naar de regio als geheel en in samenhang. Uitgangspunt is binnenstedelijk en rond OV-locaties. Voor een gevarieerd woonmilieu en het aanbieden van een complementair woningbouwprogramma maken buitenstedelijke plannen, conform de woonagenda van de provincie, ook onderdeel uit van de zoektocht. Er wordt gekeken naar:

- *Bereikbaarheid* We richten ons in eerste instantie op locaties waar de bereikbaarheid al op orde is om te komen tot quick wins.
- *Klimaataspecten* Alle nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen doorlopen bijvoorbeeld een klimaatstresstest.

We stimuleren dat nieuwbouw zoveel als mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur²- en landschapsinclusief en bereikbaar (auto/ov) zijn, voor zover dit de realisatie van sociale huurwoningen en goedkope koop niet belemmert. We maken hierover concrete afspraken in de regionale programmering en monitoren de voortgang. De planviewer van de provincie met daarop de contouren van de beschermingsregimes is een belangrijk hulpmiddel.

De regio zorgt ook voor voldoende betaalbare woningen door een combinatie van nieuwbouw, startersleningen en het bevorderen van de doorstroming. De regio vraagt de provincie om financiële ondersteuning voor de betaalbaarheid.

² natuurinclusief bouwen; zowel rekening houden met mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten als juist de kansen die zich mogelijk voordoen om meteen iets te doen voor natuur en daarmee te werken aan een aantrekkelijkere, gezondere en klimaatadaptieve woonomgeving.

Buitenstedelijk klein (tot en met 11 woningen)

De regio gaat een beeld schetsen van de kernen en de gewenste ontwikkeling hiervan op de langere termijn.

De provincie wil kleinschalige woningbouw (tot 12 woningen) alleen in of aan kernen of in of aan dorpslinten, in het landelijk gebied. Kleinschalige woningbouw in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) heeft als aanvullend criterium dat de kernkwaliteiten van het BPL niet mogen worden aangetast³. De regio geeft in dit woonakkoord aan welke locaties zij na afwegingen willen ontwikkelen en waarom. Deze lijst is flexibel en wordt wanneer nodig aangepast. Voor deze locaties geldt dat ze landschappelijk goed ingepast moeten worden met advies van de provinciale ARO of PARK. De provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie moet hiervoor worden gehanteerd. Deze locaties worden opgenomen in het woonakkoord. Dit wordt in deel 2 van het woonakkoord uitgewerkt.

Buitenstedelijk groot (vanaf 12 woningen)

Grootschalige woningbouw in het landelijk gebied volgt de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. De provincie zet in op voorkantsamenwerking en denkt vroegtijdig mee over nieuwe woningbouwlocaties (o.a. via het Provinciaal Ruimtelijk Overleg (PRO)). Voor deze plannen is ook regionale afstemming nodig. De regio werkt hiervoor met hun afwegingskader woningbouw (2019).

De regio past voor de plattelandsgemeenten het vitale kernenbeleid toe. Zo beschermt de regio het landschap en de biodiversiteit⁴. De opgave in het buitenstedelijk gebied is deels voor de eigen bevolkingsgroei en deels voor de groeiambitie.

Binnenstedelijke plannen

Uitgangspunt bij het zoeken naar nieuwe locaties in het binnenstedelijk gebied voor woningbouw voor de langere termijn is in te zetten rond OV knooppunten. Hoorn zet zich in om als stad verder te versterken, waardoor de regio een kloppend hart krijgt. Kansen liggen er onder andere in de intensivering, van wonen, werken en voorzieningen aansluitend op de Poort van Hoorn. Ook binnen de andere Westfriese gemeenten is binnenstedelijk ruimte voor nieuwe woningbouwplannen.

Opgave 3: Diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen

De regio zet in op het vergroten van de diversiteit van de woningvoorraad en het bouwen van complementaire woonvormen. De vraag vanuit huishoudens van buiten de regio met midden en hogere inkomens en van jongeren en studenten, wil de regio faciliteren. De regio gaat werken aan promotie en communicatie op het gebied van wonen. Enerzijds om ontwikkelaars en beleggers te laten kennismaken met de kwaliteiten van nieuwe woonmilieus en anderzijds om bovenregionaal inwoners aan te trekken en te voorkomen dat jongeren wegtrekken uit de regio.

Bestaande woningvoorraad

³ Effectief per het publiceren van de omgevingsverordening in 2020.

⁴ De provincie werkt vanuit het nieuwe coalitieakkoord en de Omgevingsvisie 2050 aan een Agenda Vitaal landelijk gebied.

Opgave 4: Bestaande woningvoorraad verduurzamen en voorbereid laten zijn op een aardgasvrije gebouwde omgeving

Om te voldoen aan het klimaatakkoord bekend dit dat Westfriesland in 2030 van circa 18.000 bestaande woningen de warmtevoorziening moet worden verduurzaamd. Het gaat hier zowel om corporatie als particulier bezit. De regio en de provincie trekken hierin samen op, de provincie vanuit het programma verduurzaming bestaande woningvoorraad Noord-Holland. De gemeenten werken aan Transitievisies Warmte (TVW).

Om woningeigenaren te helpen met het verduurzamen van hun woning heeft de regio het Duurzaam Bouwloket beschikbaar. De gemeenten hebben een regionaal energiebesparingsprogramma particuliere bestaande bouw 2018-2022 opgesteld met een aantal acties om woningeigenaren te informeren en stimuleren hun woning te verduurzamen (voorbereid op aardgasvrij of zelfs aardgasvrij). Ook zetten meerdere gemeenten in de regio de duurzaamheidssubsidie en -leningen in. Hiermee wordt het treffen van maatregelen gemakkelijker gemaakt voor onze inwoners.

Opgave 5: Stedelijke vernieuwing inzetten

In enkele wijken en buurten in de regio staat de leefbaarheid onder druk door een opeenstapeling van problemen rond eenzaamheid, integratie en psychische en psychiatrische problematiek. Het versterken van de leefbaarheid in deze kwetsbare wijken en buurten ziet de regio als een belangrijke opgave voor de komende jaren. Een van de instrumenten voor het versterken van de leefbaarheid is het inzetten van stedelijke vernieuwing. De regio kent meerdere wijken en buurten die hiermee te maken hebben, zoals Hoorn Kersenboogerd en Bloemenbuurt in Enkhuizen.

Opgave 6: Langer zelfstandig thuiswonen bevorderen

We bevorderen het langer zelfstandig thuiswonen door in te zetten op bewustwording en stimuleringsregelingen. Dit is nodig vanuit de vergrijzing die op ons af komt. Veel ouderen en zorgbehoevenden willen, eventueel met behulp van het eigen netwerk, langer thuis blijven wonen. De regio ondersteunt inwoners die daarin problemen ondervinden.

In veel gevallen is het door eenvoudige ingrepen aan de woning en zorg of hulp op maat mogelijk om in de woning te blijven. Ook worden steeds meer innovatieve oplossingen geboden om het langer zelfstandig thuis wonen te faciliteren, zoals de toepassing van Domotica. Eigenaren van koopwoningen zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van aanpassingen.

Opgave 7: klimaatadaptieve beheersmaatregelen treffen

We volgen de risicodialoog voor klimaatadaptatie en betrekken de uitkomsten in onze revitaliseringsprogramma's voor bestaande woonwijken. We verbinden klimaatadaptatie aan de opgave voor een gezonde leefomgeving, waarbij we extra aandacht hebben voor het combineren van opgaven die ook de biodiversiteit ten goede komen.

Opgave 8: Niet vitale recreatieparken transformeren

De regio heeft een aantal verouderde recreatieparken. Een deel van deze parken biedt kansen voor transformatie, waaronder de transformatie naar de bestemming wonen (of tijdelijk wonen). De regio inventariseert de economische vitaliteit van de verblijfsrecreatieterreinen om te bepalen welke locaties mogelijk in aanmerking komen voor transformatie. Tevens wordt er een regionaal afwegingskader met kwantitatieve en kwalitatieve aspecten opgesteld voor een mogelijke transformatie. Eenheden onderdeel uitmakend van een als niet-vitaal aangemerkt recreatiepark kunnen worden getransformeerd. Reeds langdurig bewoonde huisjes zullen daarbij niet als nieuwe woningen meegeteld worden in de woningbouwprogrammering. De provincie pakt dit samen met de regio op.

Overige opgaven

Opgave 9: voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers in balans met omgeving

Economisch zal de regio in toenemende mate afhankelijk zijn van buitenlandse werknemers. Om meer zicht op de omvang van het aantal buitenlandse werknemers te krijgen, doen we in de regio Westfriesland nader onderzoek. Zodra de onderzoeksgegevens bekend zijn, bepalen we het vervolgtraject. Dit werken partijen uit in een apart document. Deze wordt mogelijk aan het woonakkoord toegevoegd.

Opgave 10: Innovatie stimuleren

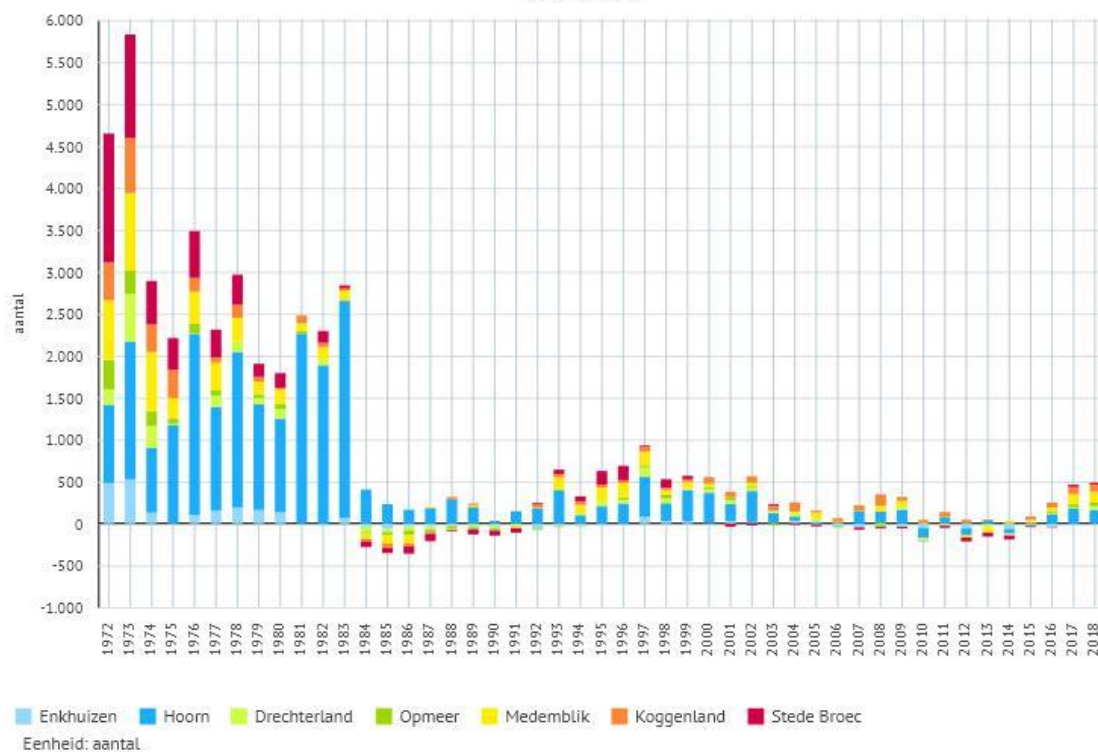
We stimuleren samen als regio en provincie, innovatie in brede zin op woning en wijkniveau, dit past bij de transitie waar we voor staan.

Van opgaven naar acties

Voor deze opgaven zijn acties voor de periode 2020–2025 gewenst. Die werken we nader uit in overleg met onze (woon)partners. We hebben ook aandacht voor eventuele strijdige opgaven en belangen. Voor een aantal opgaven lopen reeds trajecten, we nemen de uitkomsten hiervan mee en leggen verbanden.

De provincie is voornemens middelen ter beschikking te stellen voor de uitvoering van acties. Dit naast de reeds beschikbare middelen voor het versnellen van de woningbouw. Ook de regio stelt middelen ter beschikking. In coproductie kunnen de acties uitgevoerd worden.

Saldo van Bevolkingsmigratie (vestiging en vertrek) - Woningwetregio Metropoolregio Amsterdam naar Gemeenten



Bron: CBS - Bevolkingsstatistiek / bewerking ABF Research

Toelichting: Bij een positief saldo zijn meer nieuwe inwoners in de regio Westfriesland komen wonen dan inwoners die zijn vertrokken. Bij een negatief saldo zijn meer inwoners vertrokken uit Westfriesland dan zich nieuw hebben gevestigd.